BAHARUDDIN ALI & CO

lwn.

BPMB URUS HARTA SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
AZMEL MAAMOR H
[GUAMAN NO: S5-22-669-1998]
5 SEPTEMBER 2004

TORT: *Gantirugi - Kacau ganggu - Bangunan pejabat - Pengurus bangunan - Memotong bekalan letrik ke pejabat penyewa bagi memaksa bayaran tunggakan sewa - Liabiliti - Sama ada perlu menanggung kerugian yang dialami penyewa - Gantirugi am - Kuantum wajar - Akta Keterangan 1950 s. 114(g) - Keterpakaian*

Plaintif, yang menyewa satu ruang pejabat yang diuruskan oleh defendan, telah membantah tentang kenaikan-kenaikan sewa yang dibuat oleh defendan. Kenaikan-kenaikan sewa yang didakwa tidak munasabah tersebut, kelihatannya, telah menyebabkan pembayaran sewa oleh plaintif menjadi tertunggak. Pada 2 Mac 1998, defendan menghantar suatu notis bertulis kepada plaintif menuntut supaya plaintif menjelaskan tunggakan sewa dalam masa 14 hari, sambil mengugut "sekira gagal, pihak tuan akan dikenakan tindakan undang-undang dan bekalan letrik di pejabat tuan akan dipotong". Pada 30 Mac 1998, plaintif mendapati bekalan letrik di pejabatnya telah dipotong dan hanya disambung semula setelah ia menjelaskan tunggakan sewanya. Pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998, plaintif sekali lagi mendapatinya bekalan letrik ke pejabatnya dipotong, walaupun dengan secara berperingkat-peringkat dan tidak sekaligus. Plaintif bersama dengan electriciannya cuba memasuki bilik letrik defendan bagi mempastikan sebab kerosakan, tetapi dihalang oleh kakitangan defendan. Plaintif mendakwa bahawa defendan sengaja memutuskan bekalan letrik ke pejabatnya, dan atas alasan tersebut telah memfail tindakan gantirugi di sini menuntut, antara lain, gantirugi am berjumlah RM2,635,343. Pembelaan defendan adalah bahawa pemutusan bekalan letrik adalah disebabkan oleh "trippings" dan bukan disengajakan oleh pihaknya. Defendan juga menegaskan bahawa ugutannya melalui surat bertarikh 2 Mac 1998 hanyalah gurauan semata-mata.

Diputuskan (membenar tuntutan tetapi mengurangkan kuantum):

[1] Pemotongan bekalan letrik ke pejabat plaintif bukan disebabkan oleh trippings tetapi dilakukan secara sengaja oleh kakitangan defendan. Pemotongan sengaja dilakukan oleh defendan demi melaksanakan notis ugutan yang diberi melalui surat bertarikh 2 Mac 1998 tersebut.
(ms 31 e)

[2] Surat bertarikh 2 Mac 1998 kepada plaintif menuntut tunggakan bayaran sewa dan memberikannya 14 hari untuk berbuat demikian bagi mengelakkan pemotongan bekalan letrik ke pejabatnya bukanlah suatu gurauan. Ia sebaliknya adalah surat resmi di mana tiap patah perkataan yang ditulis di dalamnya dilakukan dengan niat yang penuh tanpa apa-apa gurauan. Niat untuk memotong bekalan letrik jelas dinyatakan dalam surat tersebut. (ms 31 a-c)

[2a] Di samping itu, perlu diingat bahawa bekalan letrik dipulihkan sejurus selepas plaintif menjelaskan tunggakan sewanya. Perbezaan masa di antara surat yang mengandungi ugutan dengan pemulihan letrik dipotong adalah terlalu dekat. Atas keadaan yang sedemikian, kemungkinan berlakunya satu tripping adalah terlalu 'remote'. (ms 31 d-e)

[3] Mengenai pemotongan bekalan letrik pada 12 - 15 Jun 1998, peristiwa yang berlaku disokong oleh keterangan saksi-saksi plaintif dan adalah konsisten dengan laporan polis yang dibuat oleh SP1. Keterangan yang menyatakan bahawa bekalan letrik dipotong secara berperingkat-peringkat itu juga langsung tidak disangkal oleh defendan. Mahkamah dengan itu wajar menerima keterangan fakta tersebut sebagai benar (ini juga bermakna bahawa pejabat plaintif masih boleh beroperasi pada hari-hari tersebut walaupun tidak sepenuhnya). (ms 31 h & 32 a)

[4] Keterangan defendan bahawa ketiadaan bekalan letrik di pejabat plaintif adalah disebabkan terpelantiknya 'earth leakage circuit breaker' untuk bekalan pejabat plaintif adalah susah dipercayai. Selain itu, demeanour saksi defendan SD2 menunjukkan bahawa beliau seorang yang suka cakap banyak, suka membanggakan diri tetapi ada kalanya memberikan jawapan yang tidak munasabah. (ms 32 f)

[4a] Alasan SD2 bahawa dia tidak boleh membenarkan sesiapa memasuki bilik letrik kerana bilik itu penting dan merbahaya tidak boleh diterima akal, mengambilkira bahawa yang hendak memasuki bilik tersebut adalah seorang electrician. Keenggan defendan membenarkan plaintif atau wakilnya memeriksa bilik letrik adalah atas sebab-sebab yang tertentu yang mereka tidak ingin plaintif mengetahuinya. Atas kelakuan sebegini rupa, anggapan di bawah s. 114(g) Akta Keterangan 1950 terpakai terhadap defendan. (ms 32 g-h)

[5] Defendan liable kerana memotong dengan sengaja bekalan letrik kepada pejabat plaintif. Oleh itu, mahkamah membenarkan gantirugi khas sebanyak RM1,025 yang dipinta. Mengenai ganti rugi am, jumlah yang dipinta plaintif adalah terlalu tinggi. Jumlah yang munasabah yang patut diawardkan kepada plaintif adalah RM435,343 terdiri dari: (i) kecemaran udara (RM200,000); (ii) ketidakbolehan beroperasi (RM35,343); (iii) gangguan mental, emosi dan fisikal (RM150,000); dan (iv) ketidakselesaan klien (RM50,000). (ms 33 d-g)

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 114(g)

Bagi pihak plaintif - Salim Mohd Ali; T/n Baharuddin Ali & Co
Bagi pihak defendan - Hasnah Yasin; T/n Nordin Torji & Yusof Ahmad

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Azmel Maamor H:
Plaintif didalam kes ini adalah penyewa diparas 10, Menara Bank Pembangunan, Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur (bangunan tersebut). Defendan pertama adalah syarikat yang menggendalikan pengurusan bangunan tersebut. Defendan Kedua adalah Pengurus Besar defendan pertama. Sebelum pendengaran kes ini bermula tindakan terhadap defendan kedua telah dibatalkan. Oleh itu bagi tujuan pembicaraan kes ini tindakan plaintif hanyalah terhadap defendan pertama (defendan).

Fakta ringkas kes ini adalah seperti berikut. Plaintif, sebuah firma guaman, telah mula menyewa di bangunan tersebut pada tahun 1988 dengan kadar sewa bulanan sebanyak RM1.50 sekaki persegi, sewaktu ekonomi negara merosot. Selepas keadaan ekonomi negara bertambah baik kadar sewa telah dinaikkan kepada RM3.50 sekaki persegi. Bagaimanapun pada tahun 1997 ekonomi negara kembali jatuh. Kemerosotan ekonomi negara berlarutan sehingga tahun 2000. Namun begitu defendan pada tahun 1998 telah menaikkan kadar sewa kepada RM4.60 sekaki persegi. Kenaikan sewa ini tidak menyenangkan semua penyewa-penyewa bangunan tersebut. Oleh itu penyewa-penyewa telah menubuhkan satu persatuan dengan nama Kelab Penyewa-Penyewa Menara Bank Pembangunan (KPMBP) yang mempunyai tujuan utamanya berunding dengan pengurusan bangunan tersebut untuk menurunkan kadar sewa kepada satu tahap yang difikir berpatutan. Baharuddin Ali, rakan kongsi plaintif, telah dilantik sebagai Setiausaha KPMBP.

Adalah pendapat penyewa-penyewa bahawa kenaikan kadar sewa kepada RM4.60 sekaki persegi dikala kejatuhan ekonomi negara adalah terlalu tinggi dan tidak berpatutan. Bahkan pada kadar sewa RM3.60 sekaki persegi pun banyak penyewa-penyewa yang tidak mampu membayarnya. Plaintif pun mengalami kesukaran untuk membayar sewa bulanannya.

Pada 2 Mac 1998 defendan telah menulis kepada plaintif menuntut tunggakan sewa dan jika gagal bekalan letrik dipejabat plaintif akan dipotong. Bahagian yang relevan surat tersebut berbunyi seperti berikut:

> Sukacita sekiranya pihak tuan dapat mengemukakan kepada pihak kami bayaran sejumlah RM38,259.40 (Ringgit: Tiga puluh lapan ribu dua ratus lima puluh sembilan dan sen empat puluh sahaja) sebagai bayaran sewa ruang pejabat untuk bulan Mac 1998 termasuk tunggakan.
>
> Sila ambil perhatian bahawa jumlah tunggakan adalah RM30,046.00 iaitu sebahagian bulan November hingga bulan Februari 1998.
>
> Pihak kami memberi tempuh selama 14 hari dari tarikh surat ini diterima untuk tuan menjelaskannya. Sekira gagal, pihak tuan akan dikenakan tindakan undang-undang dan bekalan letrik dipejabat tuan akan dipotong. Segala kos yang berkaitan adalah ditanggung sepenuhnya oleh pihak tuan.

Pada 3 Mac 1998 bekalan letrik kepada pejabat plaintif telah dipotong. Bekalan letrik disambung semula sejurus selepas plaintif menjelaskan segala tunggakan sewa pejabatnya. Pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998 bekalan letrik kepada pejabat plaintif sekali lagi dipotong. Ini dilakukan berperingkat-peringkat. Dengan lain perkataan pemotongan letrik dipejabat plaintif tidak berlaku sekali gus. Ia berlaku disebahagian tempat pada awalnya dan ditambah pada bahagian yang lain pada hari-hari berikutnya. Percubaan plaintif untuk memeriksa bilik letrik bersama dengan electriciannya bertujuan untuk mempastikan sebab kerosakan bekalan letrik tidak berjaya. Kakitangan defendan telah menghalang mereka masuk kebilik letrik. Hanya setelah Baharuddin Ali menghubungi Pengarah Urusan Bank Pembangunan Malaysia Bhd., Dato' Nik Ibrahim Nik Abdullah barulah bekalan letrik disambung semula pada jam 6 petang 15 Jun 1998.

Atas pemotongan bekalan letrik kepada pejabat plaintif itulah maka plaintif membawa tindakan gantirugi ini terhadap defendan. Plaintif mendakwa bahawa defendan sengaja putuskan bekalan letrik itu kepada pejabat plaintif. Defendan pula mempertikaikan dakwaan plaintif itu dan defendan mengatakan pemutusan bekalan letrik kepada pejabat plaintif berlaku disebabkan *"trippings"* dan bukan disengajakan oleh defendan.

Diawal pembicaraan ini kedua pihak telah bersetuju bahawa hanya ada satu isu penting didalam kes ini iaitu:

> Samada pemotongan bekalan letrik dipejabat Plaintif itu berlaku atas perbuatan kakitangan Defendan atau disebabkan wujudnya *'trippings'*.

Didalam pembicaraan tindakan ini pihak plaintif telah memanggil 3 orang saksi. Saksi plaintif pertama, Baharuddin Ali, telah menceritakan peristiwa yang telah berlaku sejak plaintif mula menjadi penyewa bangunan tersebut pada tahun 1988 hingga peristiwa pemotongan bekalan letrik ke pejabat plaintif pada 30 Mac 1998 dan juga pada 12 hingga 15 Jun 1998. Pihak plaintif juga memanggil saksi kedua, Wan Suhaimi bin Wan Yusuf, kerani akaun plaintif. Beliau berada dipejabat plaintif waktu bekalan letrik dipotong dikedua-dua peristiwa itu. Menurut SP2 pemotongan kali pertama dilakukan terhadap keseluruhan pejabat plaintif. Dan pemotongan kali kedua dilakukan secara berperingkat-peringkat. Pihak plaintif juga memanggil saksi ketiga, Mat @ Ahmad bin Othman yang bertugas sebagai Wireman. Keterangan beliau cuma bertumpu kepada cara mengenal pasti kerosakan bekalan letrik sahaja dengan menggunaan Mega Insulation Tester.

Pihak defendan pula memanggil 2 orang saksi. Saksi defendan pertama (SD1) ialah Jamil bin Poniran, Pengurus Besar defendan. SD1 ini menegaskan dengan sekeras-kerasnya bahawa pemotongan bekalan letrik kepada Pejabat plaintif pada kedua-dua peristiwa itu adalah disebabkan trippings dan bukan dilakukan oleh kakitangan defendan. Mengenai surat defendan yang dihantar kepada plaintif pada 2 Mac 1998 yang mana SD1 sendiri tandatangani sebagai Pengurus Besar, SD1 menjelaskan bahawa ugutan supaya *"bekalan letrik dipejabat tuan akan dipotong"* adalah gurauan sahaja dan beliau tidak berniat untuk melaksanakannya. Saksi kedua defendan, Salihuddin Ayobbi bin Musalli, seorang kakitangan defendan yang bertugas sebagai Penjaga Jentera Letrik Kanan, telah memberi keterangan dengan panjang lebar mengenai peristiwa kedua-dua pemotongan bekalan letrik kepejabat plaintif itu. Beliau mengesahkan bahawa pada kedua-dua peristiwa itu *"earth leakage circuit breaker"* (ELCB) dibilik letrik defendan telah terpelantik disebabkan satu kerosakan pendawaian dibilik pejabat plaintif. Ini menyebabkan trippings berlaku.

Setelah saya mempertimbangkan keterangan kesemua saksi-saksi didalam pembicaraan ini berserta dengan dokumen-dokumen yang dikemukakan dan juga hujahan-hujahan oleh peguam-peguam dari kedua pihak saya memutuskan bahawa pemotongan bekalan letrik kepejabat plaintif bukan disebabkan oleh trippings tetapi dilakukan secara sengaja oleh kakitangan defendan. Alasan-alasan yang membuat saya mencapai keputusan sedemikian adalah seperti berikut:

Pertama adalah fakta yang tidak dipertikaikan bahawa plaintif telah tidak membayar sepenuhnya sewa yang ditetapkan oleh defendan pada kadar RM4.60 sekaki persegi sejak bulan November 1997 hingga Februari 1998. Surat defendan bertarikh 2 Mac 1998 kepada plaintif yang ditandatangani oleh SD1 sebagai Pengurus Besar adalah untuk menuntut tunggakan bayaran sewa tersebut. Masa 14 hari telah diberi oleh defendan kepada plaintif untuk menjelaskan tunggakan itu. Jika gagal tindakan yang defendan akan ambil seperti yang dinyatakan didalam para. 3 surat itu bukan semata-mata gurauan sahaja. Ini adalah surat resmi. Tiap-tiap perkataan yang ditulis didalam surat resmi dilakukan dengan niat yang penuh tanpa apa-apa gurauan (joke). Jarak tarikh antara pengeluaran surat notis untuk memotong bekalan letrik dengan berlakunya pemotongan bekalan letrik terlalu dekat. Niat untuk memotong bekalan letrik jelas dinyatakan dalam surat tersebut.

Disamping itu perlu diingatkan bahawa bekalan letrik dipulihkan sejurus sahaja plaintif menjelaskan tunggakan sewa. Pemulihan bekalan letrik dilakukan tanpa apa-apa pembaikan atau pemeriksaan dilakukan terhadap pendawaian dipejabat plaintif.

Perbezaan masa diantara surat yang mengandungi ugutan dengan pemulihan bekalan letrik dipotong adalah terlalu dekat. Diatas keadaan yang sedemikian kemungkinan berlakunya satu tripping, pada pendapat saya, adalah terlalu *"remote"*. Setelah mengambil kira kesemua peristiwa yang berlaku mengenai isu ini saya lebih yakin bahawa pemotongan itu berlaku dengan disengajakan oleh kakitangan defendan demi melaksanakan notis ugutan yang diberi didalam surat defendan bertarikh 2 Mac 1998.

Mengenai peristiwa pemotongan bekalan letrik seterusnya pada 12 - 15 Jun 1998 pula keterangan saksi plaintif (SP1 dan SP2) mengatakan pemotongan bekalan letrik dipejabat plaintif dilakukan secara berperingkat-peringkat dari hari ke hari. Ia tidak dipotong sekali gus. Bukan sahaja keterangan SP1 disokong oleh keterangan SP2 mengenai isu ini, keterangan SP1 juga adalah konsisten dengan kenyataan laporan polis yang dibuat oleh SP1 (exb. P15) dimana ayat yang relevan berbunyi:

> Saya mendapati bekalan elektrik dipejabat saya diatas telah *dipotong sebahagian* bekalannya pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998. (penekanan ditambah).

Ayat ini memberi erti bahawa bukan semuanya bekalan letrik dipejabat plaintif telah terputus dari hari pertamanya. Keterangan SP1 dan SP2 yang mengatakan bahawa bekalan letrik dipejabat plaintif dipotong secara berperingkat-peringkat langsung tidak disangkal oleh defendan. Dari segi undang-undang tanpa membuat penyangkalan didalam pemeriksaan balas, keterangan saksi itu adalah diterima

sebulatnya. Dan adalah wajar bagi mahkamah menerima keterangan fakta itu sebagai benar. Dan saya yakin pada hari-hari yang tersebut (12 - 15 Jun 1998) pejabat plaintif masih mempunyai bekalan letrik, cuma bukan sepenuhnya. Dan ada kakitangan plaintif yang bertugas dipejabat pada hari-hari yang berkenaan. Jika bekalan letrik terpotong keseluruhannya, pejabat plaintif tidak boleh beroperasi langsung.

Dipihak pembelaan pula SD2 memberi keterangan bahawa pada 12 - 15 Jun 1998 keseluruhan pejabat plaintif tidak ada bekalan letrik oleh sebab ELCB untuk bekalan pejabat plaintif telah terpelantik adalah susah dipercayai, apabila mengambilkira keterangan SP1 yang disokong oleh keterangan SP2 yang tidak disangkal oleh defendan dan konsisten dengan kenyataan laporan polis yang dibuat oleh SP1. Akan tetapi tidak ada apa-apa sokongan terhadap keterangan SP2 yang mengatakan keseluruhan bekalan letrik kepada pejabat plaintif telah terputus pada 12 - 15 Jun 1998. Dari segi logik jika bekalan letrik kepejabat Plaintif terputus keseluruhannya pada 12 - 15 Jun 1998 sudah tentu kandungan Penyata Tuntutan plaintif akan berbeza dengan apa yang dinyatakan sekarang ini. Tambahan pula saksi-saksi plaintif tidak menyatakan bahawa pejabat plaintif pada 4 hari tersebut tidak berfungsi langsung. Apa yang ingin saya tekankan ialah bahawa amat luar biasa dan tidak berkemungkinan langsung bagi seorang vendor membiarkan penyewanya berada didalam keadaan gelap tanpa bekalan letrik berterusan selama 4 hari melainkan keadaan itu sememang disengajakan. Pada pendapat saya vendor mempunyai kewajipan untuk memulihkan bekalan letrik kepada mana-mana penyewanya dengan secepat mungkin. Keputusan bekalan letrik selama 4 hari adalah terlalu lama.

Saya telah memerhatikan demeanour SD2 waktu beliau memberi keterangan. Saya dapati beliau seorang yang suka bercakap banyak dan suka membanggakan diri sendiri dan tugas-tugasnya. Ada kala jawapan yang diberi oleh beliau tidak munasabah dan tidak menyakinkan. Misalnya SD2 berkata bilik letrik itu adalah bilik penting. Oleh itu tiada siapa yang boleh masuk selain dari orang yang ada kompeten. Bilik itu merbahaya kerana orang yang tidak kompeten boleh terkena serpihan letrik. Alasan yang diberi oleh SD2 untuk tidak membenarkan sesiapa masuk kedalam bilik letrik tidak boleh diterima akal. Apakah bahayanya bagi seorang electrician masuk kedalam bilik letrik itu? Pada anggapan saya keengganan defendan membenarkan plaintif atau wakilnya memeriksa bilik letrik mestilah atas sebab-sebab yang tertentu yang mereka tidak ingin plaintif tahu. Diatas kelakuan defendan yang sebegini rupa anggapan (presumption) dibawah s. 114(g) Akta Keterangan 1950 boleh terpakai.

Adalah pendapatan fakta saya bahawa pada tarikh 12 - 15 Jun 1998 bekalan letrik kepada pejabat plaintif tidak terputus keseluruhannya. Seperti yang dijelaskan oleh saksi plaintif bekalan letrik dipotong berperingkat-peringkat dan bertambah dari hari ke hari. Keterangan saksi defendan yang mengatakan keseluruhan bekalan letrik kepada pejabat plaintif telah terputus disebabkan oleh ELCB terpelantik adalah tidak benar diatas keadaan yang wujud didalam kes ini. Oleh itu dakwaan defendan bahawa bekalan letrik kepada pejabat plaintif terputus oleh kerana masalah pendawaian dipejabat plaintif yang menyebabkan ELCB terpelantik adalah tidak benar sama sekali.

Diatas sebab-sebab yang saya nyatakan diatas saya memutuskan bahawa pemotongan letrik kepada pejabat plaintif pada kedua-dua peristiwa itu adalah kerana sengaja dipotong oleh kakitangan defendan dan bukannya disebabkan oleh trippings.

Dengan hal yang demikian saya memutuskan bahawa defendan adalah liable kerana memotong dengan sengaja bekalan letrik kepada pejabat plaintif. Oleh itu saya benarkan gantirugi khas yang dituntut oleh plaintif sebanyak RM1,025.

Mengenai gantirugi am yang dituntut oleh plaintif sebanyak RM2,635,343 itu pada pendapat saya adalah terlalu excessive dan tidak berpatutan sungguhpun saya bersetuju plaintif berhak menuntutnya. Hanya isu quantum yang saya tidak bersetuju. Soalnya apakah jumlah yang munasabah. Setelah menimbangkan keseluruhan keadaan kes ini saya memutuskan jumlah yang munasabah yang patut diawadkan kepada Plaintif sebagai gantirugi am ialah RM435,343. Pecahannya adalah seperti berikut:

Jumlah Gantiruga Am:

1.	Kecemaran udara	-	RM200,000
2.	Ketidakboleh beroperasi	-	RM 35,343
3.	Gangguan mental, emosi & fizikal	-	RM150,000
4.	Ketidakselesaan klien-klien	-	RM 50,000
	JUMLAH	-	**RM435,343**

Saya juga perintahkan kos bagi tindakan ini ditanggung oleh defendan.